

## **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 50

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định Số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

Số tham chiếu: 60792124/22651058/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 11 tháng 10 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.382.544.649.189</b>	<b>2.383.434.661.020</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>68.769.189.360</b>	<b>42.738.999.726</b>
111	1. Tiền		68.769.189.360	42.738.999.726
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>499.167.693.027</b>	<b>488.838.269.137</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	126.995.290.946	119.374.257.165
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	213.354.005.828	223.098.384.626
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	39.900.000.000	46.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	119.716.122.298	100.763.353.391
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 8	(797.726.045)	(797.726.045)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.801.808.501.410</b>	<b>1.837.833.975.936</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.814.444.595.747	1.853.185.322.637
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.636.094.337)	(15.351.346.701)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.799.265.392</b>	<b>14.023.416.221</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	6.017.086.537	8.615.253.640
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.782.178.855	5.408.162.581

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.010.070.645.536</b>	<b>2.028.756.986.792</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.073.000.000</b>	<b>14.027.346.202</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	14.734.060.000	16.688.406.202
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.129.302.161.756</b>	<b>1.127.859.479.111</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	655.198.888.488	653.848.516.142
222	Nguyên giá		701.708.148.395	694.992.370.296
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(46.509.259.907)	(41.143.854.154)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	474.103.273.268	474.010.962.969
228	Nguyên giá		476.839.972.410	475.916.753.410
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.736.699.142)	(1.905.790.441)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>756.591.087.932</b>	<b>772.431.944.056</b>
231	1. Nguyên giá		815.742.177.126	815.742.177.126
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(59.151.089.194)	(43.310.233.070)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>14.355.508.073</b>	<b>3.243.590.594</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	14.355.508.073	3.243.590.594
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>52.423.924.625</b>	<b>68.773.924.625</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		18.282.424.625	18.282.424.625
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	58.916.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		500.000.000	500.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.324.963.150</b>	<b>42.420.702.204</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	25.627.220.794	21.306.328.644
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	19.697.742.356	21.114.373.560
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.392.615.294.725</b>	<b>4.412.191.647.812</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.435.383.148.979</b>	<b>2.468.812.767.449</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.022.290.346.438</b>	<b>1.999.010.945.318</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	114.313.754.785	118.596.835.583
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	540.655.346.803	603.605.182.687
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	37.981.051.679	67.899.988.019
314	4. Phải trả người lao động		2.510.324.556	5.750.585.234
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	340.559.999.872	364.327.675.478
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.882.352.066	130.550.303
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	330.580.270.256	286.029.889.246
320	8. Vay ngắn hạn	22	644.719.739.515	542.910.949.602
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	1.457.262.968
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	9.087.506.906	8.302.026.198
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>413.092.802.541</b>	<b>469.801.822.131</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	149.015.465.569	149.015.465.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	27.146.872.820	27.467.375.660
338	4. Vay dài hạn	22	229.067.285.250	285.423.047.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.400.906.364	2.433.661.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.957.232.145.746</b>	<b>1.943.378.880.363</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.957.232.145.746</b>	<b>1.943.378.880.363</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	24.1	797.262.940.000	797.262.940.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		797.262.940.000	797.262.940.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24.1	2.987.605.855	2.987.605.855
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	82.579.284.376	75.506.408.855
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	181.848.583.074	178.776.930.662
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		167.326.985.365	37.319.420.245
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		14.521.597.709	141.457.510.417
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	153.695.723.228	149.986.985.778
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.392.615.294.725</b>	<b>4.412.191.647.812</b>



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	246.250.225.972	221.805.186.140
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(3.623.586.300)	(4.381.651.420)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	242.626.639.672	217.423.534.720
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26, 30	(171.179.332.527)	(163.591.875.547)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.447.307.145	53.831.659.173
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	980.855.274	1.101.894.165
22	7. Chi phí tài chính	27	(31.434.584.776)	(3.635.281.856)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.830.317.552)	(3.634.888.716)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(20.424.341)
25	9. Chi phí bán hàng	28, 30	(4.348.584.737)	(2.457.566.011)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28, 30	(33.621.632.691)	(20.838.170.308)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.023.360.215	27.982.110.822
31	12. Thu nhập khác	29	29.517.826.220	7.099.769.120
32	13. Chi phí khác	29	(1.564.805.584)	(1.759.347.404)
40	14. Lợi nhuận khác	29	27.953.020.636	5.340.421.716
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.976.380.851	33.322.532.538
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(11.329.414.488)	(8.094.224.950)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(1.416.631.204)	2.304.909.455
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		18.230.335.159	27.533.217.043
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ		14.521.597.709	29.497.196.658
62	20. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.5	3.708.737.450	(1.963.979.615)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4		354
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4		354



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>30.976.380.851</b>	<b>33.322.532.538</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	22.037.170.578	6.819.921.234
03	Các khoản dự phòng		(4.205.270.332)	(13.360.066.722)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(977.776.467)	(1.411.751.363)
06	Chi phí lãi vay	27	30.830.317.552	3.634.888.716
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>78.660.822.182</b>	<b>29.005.524.403</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(17.894.615.713)	342.774.136
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		78.426.366.522	(58.805.814.562)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(53.782.683.936)	185.114.715.586
12	Tăng chi phí trả trước		(1.722.725.047)	(1.084.771.615)
14	Tiền lãi vay đã trả		(57.111.116.683)	(37.164.217.455)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(37.249.606.931)	(5.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.043.669.500)	(929.775.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(14.717.229.106)</b>	<b>111.478.435.493</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(28.490.802.390)	(468.750.395)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		6.500.000.000	2.500.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	188.820.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		977.776.467	1.432.175.704
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(21.013.025.923)</b>	<b>3.652.245.309</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	22	389.516.200.282	5.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(327.713.172.119)	(134.954.493.479)
36	Tiền trả cổ tức	24.2	(42.583.500)	(27.647.494.779)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>61.760.444.663</b>	<b>(157.601.988.258)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		26.030.189.634	(42.471.307.456)
60	Tiền đầu kỳ		42.738.999.726	50.642.950.946
70	Tiền cuối kỳ	4	68.769.189.360	8.171.643.490




Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNDKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có ba công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty:

► Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNDKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNDKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 85%).

► Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNDKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 75%).

► Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNDKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNDKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 487 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 358 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### 3.2 Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất, nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
-------------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

#### **3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

#### **3.13 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### **3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

##### *Doanh thu cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Nhóm công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Nhóm công ty kinh doanh hoặc do Nhóm công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	13.312.060.510	707.693.331
Tiền gửi ngân hàng	55.457.128.850	42.031.306.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.769.189.360</b>	<b>42.738.999.726</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ khách hàng khác	122.894.059.903	115.273.026.122
<i>Khách hàng dự án Long Thới (*)</i>	59.250.395.808	59.730.631.277
<i>Khách hàng dự án Terra Royal</i>	38.758.258.525	34.248.020.462
<i>Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải</i>	7.319.414.000	7.319.414.000
<i>Khách hàng Dự án 6B</i>	4.625.056.972	5.011.306.972
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	12.940.934.598	8.963.653.411
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	4.101.231.043	4.101.231.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.995.290.946</b>	<b>119.374.257.165</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(733.384.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>126.261.906.946</b>	<b>118.640.873.165</b>

(\*) Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

*Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:*

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	111.409.366.798	108.064.877.371
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	7.390.840.500	7.456.840.500
Phải thu từ hoạt động cho thuê	4.510.129.091	3.119.155.294
Phải thu từ hoạt động khác	3.684.954.557	733.384.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.995.290.946</b>	<b>119.374.257.165</b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5% - 10% số tiền còn lại trong giai đoạn chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.250.395.808	59.730.631.277
Dự án Terra Royal (i)	38.458.995.358	34.248.020.462
Dự án 6B (ii)	8.463.988.015	8.850.238.015
Dự án 6B (i)	262.300.000	262.300.000
Dự án Phong Phú (i)	1.687.660.000	1.687.660.000
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Cao ốc An Khang (i)	1.543.274.617	1.543.274.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.409.366.798</b>	<b>108.064.877.371</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bên thứ ba	167.309.553.694	176.191.531.540
<i>RGB (Macau) Limited</i>	35.860.355.663	34.204.282.958
<i>Interblock Asia Pacific Pty., Limited</i>	31.229.303.920	30.331.861.863
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát</i>	19.378.630.000	19.378.630.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật điện     Hoàng Trang</i>	-	10.334.500.000
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	67.913.660.680	69.014.653.288
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	46.044.452.134	46.906.853.086
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.354.005.828</b>	<b>223.098.384.626</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi	Hình thức
	VND		suất	đảm bảo
			%/năm	
Bà Trương Thị Minh Nguyệt ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	39.900.000.000	Ngày 21 tháng 11 năm 2021	4	Tin chấp

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>119.716.122.298</b>	<b>100.763.353.391</b>
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	63.160.892.471	63.960.337.044
<i>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Tân Tạo</i>	20.576.500.000	-
Ứng trước cho nhân viên	12.982.288.000	11.449.038.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng     Thương mại Thái Dương</i>	12.205.585.534	12.205.585.534
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các khoản thu tiền theo tiến độ	4.397.936.643	6.043.458.394
Các bên khác	6.392.919.650	7.104.934.419
<b>Dài hạn</b>	<b>14.734.060.000</b>	<b>16.688.406.202</b>
<i>Công ty TNHH Thương Mại và     Xây Dựng Ngọc Phúc</i>	12.073.000.000	14.027.346.202
<i>Công ty Cổ phần Hoàng Hải -     Dự án Bà Điểm, Hóc Môn</i>	2.661.060.000	2.661.060.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.450.182.298</b>	<b>117.451.759.593</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(64.342.045)	(64.342.045)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	525.945.397.227	-	530.799.613.894	-	-
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp (ii)	436.834.106.908	-	408.977.488.809	-	-
Dự án Terra Flora	213.549.624.495	-	182.605.157.055	-	-
Dự án Terra Royal (iii)	253.101.804.060	-	332.211.055.022	-	-
Dự án 6A	132.220.634.925	-	132.318.634.924	-	-
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iv)	105.594.130.881	-	116.114.797.661	-	-
Lô 5, 6 & 8 - Dự án 6B	59.136.449.314	-	54.350.043.979	-	-
Dự án Cửa Lấp - Bà Rịa	40.443.325.331	-	34.989.201.673	-	-
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	28.848.790.056	-	-
Các dự án khác	34.883.501.007	(12.636.094.337)	31.970.539.564	(15.351.346.701)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.814.444.595.747</b>	<b>(12.636.094.337)</b>	<b>1.853.185.322.637</b>	<b>(15.351.346.701)</b>	

(i) Quyền sử dụng 50.400 m<sup>2</sup> đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(ii) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Đức Một, Tỉnh Bình Dương đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(iii) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(iv) Quyền sử dụng 136.585 m<sup>2</sup> đất tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.017.086.537</b>	<b>8.615.253.640</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	4.890.437.131	7.365.495.600
Khác	1.126.649.406	1.249.758.040
<b>Dài hạn</b>	<b>25.627.220.794</b>	<b>21.306.328.644</b>
Công cụ, dụng cụ	20.861.783.282	15.923.891.963
Chi phí trang trí	4.677.980.143	5.276.988.242
Khác	87.457.369	105.448.439
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.644.307.331</u></b>	<b><u>29.921.582.284</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	638.223.402.501	42.572.727.723	5.657.467.366	8.538.772.706	694.992.370.296
Mua trong kỳ	-	632.937.413	5.533.749.091	549.091.595	6.715.778.099
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2021	638.223.402.501	43.205.665.136	11.191.216.457	9.087.864.301	701.708.148.395
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	378.456.812	11.191.216.457	1.296.282.242	17.146.768.691
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	21.907.931.194	11.731.212.660	5.657.467.366	1.847.242.934	41.143.854.154
Khấu hao trong kỳ	2.468.357.912	2.198.661.372	317.823.667	380.562.802	5.365.405.753
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2021	24.376.289.106	13.929.874.032	5.975.291.033	2.227.805.736	46.509.259.907
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	616.315.471.307	30.841.515.063	-	6.691.529.772	653.848.516.142
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2021	613.847.113.395	29.275.791.104	5.215.925.424	6.860.058.565	655.198.888.488

Tài sản và lợi ích từ Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	475.211.073.410	705.680.000	475.916.753.410
Mua trong kỳ	-	923.219.000	923.219.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>475.211.073.410</u>	<u>1.628.899.000</u>	<u>476.839.972.410</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.764.726.459	141.063.982	1.905.790.441
Hao mòn trong kỳ	714.973.023	115.935.678	830.908.701
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>2.479.699.482</u>	<u>256.999.660</u>	<u>2.736.699.142</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	473.446.346.951	564.616.018	474.010.962.969
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>472.731.373.928</u>	<u>1.371.899.340</u>	<u>474.103.273.268</u>

(\*) Số tiền này thể hiện quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Quyền sử dụng đất tại Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Đất và nhà (*)</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	815.742.177.126
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	43.310.233.070
Hao mòn trong kỳ	15.840.856.124
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>59.151.089.194</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	772.431.944.056
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>756.591.087.932</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá trị thị trường hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

**Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	18.585.603.125	18.388.714.174
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 26)	<u>(15.840.856.124)</u>	<u>(5.212.068.790)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>2.744.747.001</u></b>	<b><u>13.176.645.384</u></b>

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Thiết bị phục vụ Casino	7.153.157.747	-
Nội thất Casino	5.404.035.023	1.571.985.668
Chi phí khác	1.798.315.303	1.671.604.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.355.508.073</u></b>	<b><u>3.243.590.594</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	18.282.424.625	18.282.424.625
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	42.566.500.000	58.916.500.000
Trái phiếu (*)	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 15.2)	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.423.924.625</u></b>	<b><u>68.773.924.625</u></b>

(\*) Đây là khoản đầu tư vào 500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36	36,36	36,36

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	VND
	LB
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>21.000.000.000</u>
<b>Phản lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.717.575.375)
Phản lỗ từ công ty liên kết	<u>-</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(2.717.575.375)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>18.282.424.625</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>18.282.424.625</u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 15.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021				Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu sở hữu %		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Măng Đen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty TNHH Đầu tư Dự án Đại Phú Lộc	-	-	-	-	-	16.350.000.000	-	16.350.000.000	-	5,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.566.500.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>33.641.500.000</b>			<b>58.916.500.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>49.991.500.000</b>		

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	37.685.639.632	35.641.088.212
Chi phí lãi vay trong kỳ ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	30.830.317.552	3.634.888.716
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.515.957.184</b>	<b>39.275.976.928</b>

**17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả cho các đối tượng khác	104.294.509.310	116.709.317.138
<i>Công ty TNHH TMDV Phú Phú Sương</i>	<i>15.673.597.840</i>	<i>15.673.597.840</i>
<i>Công ty TNHH TM Kỹ Thuật</i>		
<i>Điện Nguyễn Khang</i>	<i>13.441.261.105</i>	<i>15.078.506.665</i>
<i>Công ty TNHH TM DV Phú Phú Bảo</i>	<i>12.935.380.328</i>	<i>10.926.455.574</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>62.244.270.037</i>	<i>75.030.757.059</i>
Phải trả cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	10.019.245.475	1.887.518.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.313.754.785</b>	<b>118.596.835.583</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>540.655.346.803</b>	<b>603.605.182.687</b>
Dự án Terra Royal	419.061.248.519	536.334.791.293
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	35.485.343.328	21.605.674.657
Dự án Long Phước	35.440.000.000	-
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	21.222.604.400	17.696.668.400
Dự án Terra Flora	15.964.991.834	13.967.782.728
Các dự án khác	13.481.158.722	14.000.265.609
<b>Dài hạn</b>	<b>149.015.465.569</b>	<b>149.015.465.569</b>
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>689.670.812.372</b>	<b>752.620.648.256</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	<i>590.432.562.372</i>	<i>658.157.648.256</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>99.238.250.000</i>	<i>94.463.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	23.878.362.926	8.540.798.065	(10.830.553.550)	21.588.607.441
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.980.860.735	9.683.892.737	(37.249.606.931)	13.415.146.541
Thuế thu nhập cá nhân	1.198.715.375	2.461.370.282	(2.005.477.502)	1.654.608.155
Thuế khác	1.842.048.983	271.081.869	(790.441.310)	1.322.689.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.899.988.019</u></b>	<b><u>20.957.142.953</u></b>	<b><u>(50.876.079.293)</u></b>	<b><u>37.981.051.679</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí xây dựng	267.498.185.034	301.980.115.542
Phạt chậm thanh toán	37.393.371.151	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	34.826.300.571	23.421.460.070
Khác	842.143.116	1.896.459.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>340.559.999.872</u></b>	<b><u>364.327.675.478</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>330.580.270.256</b>	<b>286.029.889.246</b>
Nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	173.629.211.125	127.220.500.000
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	117.595.661.000	117.595.661.000
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	27.427.744.000	26.145.415.000
Nhận ký quỹ, ký cược	5.044.618.000	5.113.788.000
Cổ tức phải trả	3.565.345.608	3.607.929.108
Khác	3.317.690.523	6.346.596.138
<b>Dài hạn</b>	<b>27.146.872.820</b>	<b>27.467.375.660</b>
Nhận đặt cọc	27.146.872.820	27.467.375.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>357.727.143.076</u></b>	<b><u>313.497.264.906</u></b>

(\*) Đây là số tiền nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlieone Việt Nam ("Charlieone") với số tiền là 173.629.211.125 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon. Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75% và lợi nhuận phân chia cho Công ty không thấp hơn số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD.

(\*\*) Trong các khoản đặt cọc tiền đất của Dự án Sabinco có một khoản đặt cọc từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn ("Địa Ốc Chợ Lớn") với số tiền là 98.270.861.000 VND theo hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 7 năm 2020, để mua 46 căn nhà phố của Dự án Sabinco. Theo thỏa thuận, Địa Ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm.

**Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Cán trừ/ Phần loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
					VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>542.910.949.602</b>	<b>389.516.200.282</b>	<b>(327.713.172.119)</b>	<b>40.005.761.750</b>	<b>644.719.739.515</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	246.378.869.881	221.516.200.282	(127.600.000.000)	-	340.295.070.163
Vay các bên khác (Thuyết minh số 22.3)	16.350.000.000	158.000.000.000	-	(16.350.000.000)	158.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	232.982.079.721	-	(197.982.079.721)	56.355.761.750	91.355.761.750
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4 và 32)	47.200.000.000	10.000.000.000	(2.131.092.398)	-	55.068.907.602
<b>Vay dài hạn</b>	<b>285.423.047.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(56.355.761.750)</b>	<b>229.067.285.250</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	285.423.047.000	-	-	(56.355.761.750)	229.067.285.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>828.333.996.602</b>	<b>389.516.200.282</b>	<b>(327.713.172.119)</b>	<b>(16.350.000.000)</b>	<b>873.787.024.765</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số: 23752/19MN/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2019	167.228.957.383	Ngày 8 tháng 8 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản Terra Royal	11,4	Nợ phải thu từ hợp đồng bán đất nền dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất, tài sản và lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 9, 12 và 13)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2019/83612/HĐTD	100.658.067.193	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2021 đến ngày 26 tháng 5 năm 2022	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ nhu cầu vốn lưu động	10	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m <sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m <sup>2</sup> tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
Hợp đồng vay số 02/2020/11884944/HĐTD	4.690.679.259	Ngày 22 tháng 9 năm 2021	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5	Nhà đất tại Số 213 và Số 215 đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty) Nhà đất tại Số 76 đường Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTD5002019292 ngày 29 tháng 7 năm 2019	50.890.000.000	Từ ngày 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 10 tháng 9 năm 2021	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ nhu cầu vốn lưu động	9,4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-202100021 /HĐTD	16.827.366.328	Ngày 27 tháng 9 năm 2021	Tài trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)  Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m2 và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)  Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m2 tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)  Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m2 tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>340.295.070.163</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 15893/20MN/HDTD	225.423.047.000	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2022 đến ngày 24 tháng 7 năm 2023	Phát triển dự án Sabinco	12	19.296.000 cổ phần của SGBD của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Sabinco - Tương Bình Hiệp
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số: 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	55.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2021 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Phát triển dự án Terra Royal	10,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m <sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------------	----------------	--------------	----------------	-------------------

VND

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Hợp đồng vay số  
01/2020/11884944/  
HDTD

40.000.000.000

Ngày 22 tháng 9  
năm 2022

10

Nhà đất tại Số 213 và Số 215, đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)

Nhà đất tại số 76 đường Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)

#### TỔNG CỘNG

320.423.047.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

91.355.761.750

Vay dài hạn

229.067.285.250

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.3 Chỉ tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên khác như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Nhà Bình Phước</b>					
Hợp đồng vay số ngày 9 tháng 4 năm 2021	100.000.000.000	Ngày 6 tháng 7 năm 2021	Tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	12	Tin chấp
Hợp đồng vay số ngày 6 tháng 5 năm 2021	50.000.000.000				
<b>Bà Nguyễn Thị Thanh</b>					
Hợp đồng vay số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	8.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.000.000.000</b>				

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.4 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Bà Lê Trâm Anh (Thuyết minh số 32)</b>					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN/HĐVV ngày 10 tháng 10 năm 2019	32.268.907.602	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Phát triển dự án Terra Royal	10	Tin chấp
Hợp đồng vay số ngày 2 tháng 2 năm 2021	10.000.000.000				
Hợp đồng vay số ngày 20 tháng 8 năm 2018	9.300.000.000				
<b>Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương Lai (Thuyết minh số 32)</b>					
Hợp đồng vay số 1	3.500.000.000	Ngày 17 tháng 9 năm 2021	Bổ sung vốn lưu động	5,4	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.068.907.602</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Ngày 1 tháng 1	8.302.026.198	7.738.859.288
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.829.150.208	2.334.448.510
Sử dụng quỹ	<u>(2.043.669.500)</u>	<u>(1.771.281.600)</u>
Ngày 30 tháng 6	<b><u>9.087.506.906</u></b>	<b><u>8.302.026.198</u></b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	70.014.060.401	2.987.605.855	152.669.939.205	1.655.396.494.674
Phát hành cổ phiếu mới	34.321.150.000	-	-	-	-	(34.321.150.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	29.497.196.658	29.497.196.658
Trích lập quỹ	-	-	-	5.492.348.454	-	(5.492.348.454)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.334.448.510)	(2.334.448.510)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.167.224.255)	(1.167.224.255)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	725.188.030.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	75.506.408.855	2.987.605.855	138.851.964.644	1.681.392.018.567
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	75.506.408.855	2.987.605.855	178.776.930.662	1.793.391.894.585
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	14.521.597.709	14.521.597.709
Trích lập quỹ	-	-	-	7.072.875.521	-	(7.072.875.521)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.829.150.208)	(2.829.150.208)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.547.919.568)	(1.547.919.568)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	82.579.284.376	2.987.605.855	181.848.583.074	1.803.536.422.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	725.188.030.000	725.188.030.000
Cổ tức đã trả	42.583.500	27.647.494.779

**24.3 Cổ phiếu**

	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>79.726.294</b>	<b>797.262.940.000</b>	<b>79.726.294</b>	<b>797.262.940.000</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.726.294	797.262.940.000	79.726.294	797.262.940.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.285.934	787.437.822.389	79.285.934	787.437.822.389

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	14.521.597.709	29.497.196.658
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (*)	-	(1.414.575.104)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	14.521.597.709	28.082.621.554
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	<u>79.285.934</u>	<u>79.285.934</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	183	354
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	183	354

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ trước để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 5%/cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2020.

**24.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

VND

	<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con</i>			<i>Tổng cộng</i>
	<i>IC</i>	<i>SGBD</i>	<i>Royal</i>	
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	448.140.878	-	-	448.140.878
Vốn khác của chủ sở hữu	448.140.878	-	-	448.140.878
Lỗi lũy kế	(1.247.100.594)	(3.578.765.862)	(5.414.692.072)	(10.240.558.528)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>5.649.181.162</u>	<u>103.461.234.138</u>	<u>44.585.307.928</u>	<u>153.695.723.228</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	3.758.946.461	2.032.701.312	(2.082.910.323)	3.708.737.450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Doanh thu</b>	<b>246.250.225.972</b>	<b>221.805.186.140</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	169.535.122.892	110.527.064.806
Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.872.202.939	82.882.096.335
Doanh thu dịch vụ khách sạn	22.386.717.989	-
Doanh thu cho thuê	22.209.189.425	22.770.365.594
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.246.992.727	5.625.659.405
<b>Trừ</b>		
Giảm trừ doanh thu	(3.623.586.300)	(4.381.651.420)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>242.626.639.672</b>	<b>217.423.534.720</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	169.535.122.892	110.527.064.806
Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.872.202.939	82.882.096.335
Doanh thu dịch vụ khách sạn	22.386.717.989	-
Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)	18.585.603.125	18.388.714.174
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.246.992.727	5.625.659.405

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thu nhập tiền lãi	977.776.467	1.032.175.704
Lợi nhuận từ bán cổ phiếu	2.788.865	68.850.000
Khác	289.942	868.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>980.855.274</b>	<b>1.101.894.165</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Giá vốn bất động sản	92.263.061.889	66.047.987.477
Giá vốn dịch vụ y tế	35.455.295.912	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	23.978.727.273	79.229.210.256
Giá vốn dịch vụ thuê (Thuyết minh số 13)	15.840.856.124	5.212.068.790
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.641.391.329	13.102.609.024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.179.332.527</b>	<b>163.591.875.547</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	30.830.317.552	3.634.888.716
Khác	604.267.224	393.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.434.584.776</u></b>	<b><u>3.635.281.856</u></b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>4.348.584.737</b>	<b>2.457.566.011</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	3.450.992.692	1.958.761.774
Chi phí khác	897.592.045	498.804.237
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>33.621.632.691</b>	<b>20.838.170.308</b>
Chi phí lương nhân viên	16.293.063.835	11.482.606.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.928.544.411	6.044.603.509
Chi phí khấu hao	1.326.642.749	673.507.563
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí khác	6.073.381.696	4.037.452.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.970.217.428</u></b>	<b><u>23.295.736.319</u></b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>29.517.826.220</b>	<b>7.099.769.120</b>
Thu từ đền bù dự án Bình Trưng Đông	25.690.859.782	-
Phạt vi phạm hợp đồng	1.678.917.843	622.062.037
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.457.262.968	4.934.982.921
Thu nhập khác	690.785.627	1.542.724.162
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.564.805.584)</b>	<b>(1.759.347.404)</b>
Tiền chậm nộp thuế	(321.571.637)	(247.104.472)
Chi phí khác	(1.243.233.947)	(1.512.242.932)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>27.953.020.636</u></b>	<b><u>5.340.421.716</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí phát triển dự án	92.263.061.889	66.047.987.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.408.967.216	90.485.882.555
Chi phí lương nhân viên	25.665.300.287	11.482.606.338
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	22.037.170.578	6.819.921.234
Nguyên vật liệu	10.657.620.444	-
Chi phí hoa hồng bán hàng	3.450.992.692	1.958.761.774
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.400.000.000)
Chi phí khác	9.666.436.869	11.492.452.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>209.149.549.955</u></b>	<b><u>186.887.611.866</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.329.414.488	8.076.688.525
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.416.631.204	(2.304.909.455)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	17.536.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.746.045.692</u></b>	<b><u>5.789.315.495</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>30.976.380.851</b>	<b>33.322.532.538</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	6.195.276.169	4.491.333.773
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.498.953.528	78.818.822
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ chuyển sang năm sau	1.782.289.013	1.197.541.607
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	17.536.425
Phần lãi trong công ty liên kết	-	4.084.868
Khác	(730.473.018)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>12.746.045.692</b>	<b>5.789.315.495</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	19.509.218.356	20.919.298.560	(1.410.080.204)	2.300.434.855
Trợ cấp thôi việc phải trả	188.524.000	195.075.000	(6.551.000)	4.474.600
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>19.697.742.356</b>	<b>21.114.373.560</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.416.631.204)</b>	<b>2.304.909.455</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Trả gốc vay	18.250.000.000	2.800.000.000
		Vay	10.000.000.000	5.000.000.000
		Lãi vay	2.560.684.932	1.077.248.218
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đồng lớn	Mua công cụ dụng cụ	8.994.128.000	-
Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Lãi cho vay	865.632.876	916.032.877
		Thu hồi nợ cho vay	-	2.500.000.000
Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	486.295.420	1.311.699.426
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	202.870.908	273.253.637
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức	-	400.000.000

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan*

Nhóm Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại Ngày 30 tháng 6 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào Ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	<u>4.101.231.043</u>	<u>4.101.231.043</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	35.044.452.134	35.906.853.086
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Chi phí đền bù	11.000.000.000	11.000.000.000
			<b>46.044.452.134</b>	<b>46.906.853.086</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Vay	39.900.000.000	46.400.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch	Tam ứng	56.850.000.000	59.050.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Lãi cho vay	3.922.663.017	3.057.030.140
Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	2.388.229.454	1.853.306.904
			<b>63.160.892.471</b>	<b>63.960.337.044</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	9.692.381.575	1.560.654.545
Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Chi hộ	326.863.900	326.863.900
			<b>10.019.245.475</b>	<b>1.887.518.445</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	61.978.000.000	61.978.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Bên liên quan	Mua căn hộ	18.185.000.000	18.185.000.000
Cty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	14.300.000.000	14.300.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Mua đất nền	4.775.250.000	-
			<b>99.238.250.000</b>	<b>94.463.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

**Vay ngắn hạn**

Bên liên quan	Loại vay	Số tiền	Số tiền	
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	51.568.907.602	43.700.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Vay	3.500.000.000	3.500.000.000
			<b>55.068.907.602</b>	<b>47.200.000.000</b>

**Chi phí trích trước ngắn hạn**

Bên liên quan	Chi phí	Số tiền	Số tiền	
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	-	1.063.822.670

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Ông Trương Minh Thuận	1.091.890.000	965.840.000
Ông Nguyễn Mạnh	120.000.000	72.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	161.716.822	-
Bà Nguyễn Kim Hậu	72.000.000	-
Ông Trần Hữu Khánh	72.000.000	72.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	48.000.000	72.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.565.606.822</b>	<b>1.181.840.000</b>

**33. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 453.503.931.063 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 487.683.119.447 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

**34. ĐẠI DỊCH COVID-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 10 năm 2021